

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE  
UL. PARKOWEJ W RZECZYCY**

**TEKST PLANU**      **projekt Uchwały Rady Gminy Rzeczyca**

Zleceniodawca:      **Gmina Rzeczyca**

Autorzy:      **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**  
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dnia  
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**mgr inż. Dariusz Gołykowski**  
uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca  
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, czerwiec 2021 r.

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY GMINY RZECZYCA**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru  
w rejonie ul. Parkowej w Rzeczyca**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr XXVI/176/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Parkowej w Rzeczyca, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzonej Uchwałą Nr XVI/109/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 18 grudnia 2015 r., Rada Gminy Rzeczyca uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Parkowej w Rzeczyca.

2. Plan obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000 z wyrysem ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca, stanowiący załącznik nr **1**;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr **2**;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr **3**;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr **4**.

**§2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania dla potrzeb rewitalizacji parku im. I. Paderewskiego – zmiany jego dotychczasowego sposobu użytkowania (wypoczynek krótko pobytowy) poprzez wprowadzenie nowego programu o zróżnicowanych funkcjach, w tym dostosowanie przemysłowego budynku dla potrzeb społeczno-administracyjnych, z uwzględnieniem wzmocnienia walorów przyrodniczo-kulturowych i krajobrazowych parku.

**§3.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzoną uchwałą Nr XVI/109/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 18 grudnia 2015 r.;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącą przedmiotem niniejszej uchwały, której szczegółowy zakres określa uzasadnienie do tej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, określony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni poszczególnych stref funkcjonalnych, o których mowa w §16 pkt 4, lit. i oraz oznaczonych na rysunku planu);
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych budynku, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 13) **towarzyszącym programie usługowym** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze ustalonym w planie oraz zlokalizowane w strefie lokalizacji usług, o której mowa w §16 pkt 4, lit. i, tiret trzecie;
- 14) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 15) **badaniach archeologicznych w formie nadzoru** – należy przez to rozumieć badania archeologiczne polegające na obserwacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska, niezwłocznego poinformowania odpowiednich służb konserwatorskich;

- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub na zewnątrz, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 17) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 18) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 19) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;
- 20) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wyodrębnione lub lokale usługowe wbudowane przeznaczone do prowadzenia działalności nie służącej celom publicznym, określonym w przepisach odrębnych, a służącej zaspokajaniu potrzeb konsumentów i osiągania dochodów;
- 21) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 22) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć ich negatywne oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 23) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki** – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki budowlanej;
- 24) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 25) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 26) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§4. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:1000 są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefy funkcjonalne:
  - a) strefa zieleni urządzonej,
  - b) strefa wejściowa,
  - c) strefa lokalizacji usług (fragmenty terenu oznaczone na rysunku planu literami A, B);
- 6) główne wejścia;
- 7) główne powiązania funkcjonalne;
- 8) główne osie kompozycyjne i widokowe (historyczne);
- 9) pozostałe osie widokowe;
- 10) zamknięcia widokowe;
- 11) podkreślenie osi kompozycyjnej i widokowej;
- 12) aleja obwodnicowa;
- 13) drzewa okazowe – do zachowania;
- 14) obsadzenie szpalerowe – do zachowania;
- 15) aleja drzew – do odtworzenia;
- 16) układ wodny – do renowacji;
- 17) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;
- 18) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 19) klasyfikacja dróg publicznych.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru**

#### **§5. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez zagospodarowanie uwzględniające specyfikę obszaru (zabytkowy park podworski) oraz dostosowanie do współczesnych potrzeb użytkowników;
- 2) ustala się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru poprzez wskazanie w obrębie parku oznaczonych na rysunku planu:
  - a) stref funkcjonalnych (zieleni, wejściowej i lokalizacji usług),
  - b) głównych wejść,
  - c) głównego powiązania funkcjonalno-przestrzennego łączącego poprzemysłowy budynek dostosowany dla potrzeb społeczno-administracyjnych z obiektem administracji samorządowej usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem;

- 3) ustala się podstawowe elementy kompozycyjne obszaru oznaczone na rysunku planu:
- a) główne projektowane osie kompozycyjne i widokowe pokrywające się z osiami historycznymi: wzdłuż ul. Parkowej (drogi dojazdowej) historycznie wyprowadzona w kierunku nieistniejącego dworu oraz od centralnej części stawu historycznie wyprowadzona w kierunku kapliczki, obecnie poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) pozostałe osie kompozycyjne – promieniście rozchodzące się od strony elewacji ogrodowej budynku – krótkie powiązania widokowe ze stawem i polanami rekreacyjnymi,
  - c) podkreślenia i zamknięcia widokowe osi wymienionych w pkt. 3:
    - lit. a – aleja drzew do odtworzenia oraz grupa drzew w sąsiedztwie budynku przemysłowego,
    - lit. b – akcent w postaci np. sceny koncertowej z widownią,
  - d) aleja obwodnicowa spinająca poszczególne elementy zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U;

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U, w tym wymogi wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, formułuje się w Rozdziale 3.

**§6. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:**

- 1) ze względu na lokalizację obszaru objętego planem w otulinie Spalskiego Parku Krajobrazowego powołanego rozporządzeniem Wojewody Piotrkowskiego Nr 4/95 z dnia 5 października 1995 r. obowiązują wymogi zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obowiązki ochrony walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazowego poprzez:
  - a) określenie zasad zagospodarowania parku w sposób utrwalający i podkreślający jego walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe,
  - b) określenie zasad gospodarki szatą roślinną w parku,
  - c) pełną ochronę drzew zlokalizowanych w parku posiadających status pomnika przyrody oznaczonych na rysunku planu i wymienionych w pkt. 3 lit. a,
  - d) ochronę drzew okazowych wymienionych w pkt. 3 lit. b oraz drzew o ciekawych gatunkach – charakterystycznych dla parków krajobrazowych w XIX w., wymienionych w pkt. 3 lit. c,
  - e) ochronę układu wodnego stanowiącego ośnoję parku krajobrazowego,
  - f) ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni oraz intensywności zabudowy w strefach lokalizacji usług;
- 3) w obszarze objętym planem występują:
  - a) drzewa posiadające status pomnika przyrody:
    - dąb szypułkowy (ok. 167 lat, obwód 417 cm), dąb szypułkowy (ok. 160 lat, obwód 398 cm), lipa drobnolistna (ok. 115 lat, obwód 285 cm) ustanowione Zarządzeniem Wojewody Piotrkowskiego Nr 45/87 z 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 17, poz. 177 z 1987 r.),

- modrzew europejski (ok. 130 lat, obwód 323 cm), modrzew europejski (ok. 88 lat, obwód 219 cm),  
jesion wyniosły (ok. 157 lat, obwód 392 cm) ustanowione Rozporządzeniem Wojewody  
Piotrkowskiego Nr 4/96 z dnia 4.11.1996 r. (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 21, poz. 75  
z 1996 r.),

b) drzewa okazowe posiadające walory pomnikowe:

- grab pospolity (ok. 206 lat, obwód 342 cm),
- jesion wyniosły (ok. 172 lata, obwód 430 cm),
- jesion wyniosły (ok. 122 lata, obwód 304 cm),
- jesion wyniosły (ok. 103 lata, obwód 257 cm),
- jesion wyniosły (ok. 130 lat, obwód 323 cm),
- dąb czerwony (ok. 118 lat, obwód 295 cm),
- klon pospolity (ok. 114 lat, obwód 285 cm),
- grab pospolity (ok. 119 lat, obwód 197 cm),
- kasztanowiec biały (ok. 57 lat, obwód 282 cm),

c) drzewa egzotyczne i rodzime – gatunki charakterystyczne dla parków krajobrazowych z XIX w.:

- jesion wyniosły odm. „Pendula”,
- wiąz szypułkowy,
- lipa krymska,
- jesion pensylwański,
- jesion amerykański,
- dąb czerwony;

4) dla drzew wymienionych w pkt. 3 obowiązują wymogi szczegółowe zawarte w §16;

5) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 –  
Koluszki-Tomaszów, ustalone przeznaczenie nie wymaga określenia dodatkowych wymogów;

6) na obszarze objętym planem nie występują: zainwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód  
powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary  
osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoże ustalone na podstawie przepisów odrębnych;

7) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów  
odrębnych;

8) obowiązuje zakaz lokalizacji usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego formułuje się  
szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na  
rysunku planu w Rozdziale 3.

**§7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa  
kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) obszar objęty planem obejmuje park im. I. Paderewskiego – pozostałość po dawnym zespole dworskim należącym do rodu Szweycerów – wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi jako park dworski pod nr rej. 796 z 27 grudnia 1967;
- 2) dla parku, o którym mowa w pkt 1:
  - a) określa się zasady zagospodarowania parku z uwzględnieniem jego wartości kulturowych,
  - b) obowiązuje prowadzenie kompleksowych działań rewaloryzacyjnych w oparciu o projekt rewaloryzacji określający zakres prac pielęgnacyjno-porządkowych zgodnie z wymogami dla obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków zawartymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad nimi;
- 3) elementy dziedzictwa kulturowego ujęte w gminnej ewidencji zabytków stanowią:
  - a) zespół dworsko-parkowy z XIX w., w skład którego wchodzi fragment obszaru objętego planem, w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków,
  - b) układ przestrzenny wsi Rzęczyca – wielodrożnicy z 1335 r., w skład którego wchodzi cały obszar objęty planem;
- 4) ustala się ochronę elementów dziedzictwa kulturowego:
  - a) dla zespołu dworsko-parkowego, o którym mowa w pkt 3 lit. a, w granicach objętych planem obowiązuje jego zachowanie oraz działania rewaloryzacyjne zgodnie z ust. 1 pkt 2 lit. b,
  - b) dla układu przestrzennego wsi Rzęczyca, o którym mowa w pkt 3 lit. b, w granicach objętych planem obowiązują ustalenia zawarte w pkt 5 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w §16, §17;
- 5) ustala się dodatkowe formy ochrony w postaci projektowanych stref ochrony konserwatorskiej:
  - a) strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „**A**” wyróżnioną na rysunku planu, pokrywającą się z granicami parku wpisanego do rejestru zabytków, w której ochronie podlega układ kompozycyjny parku w stylu krajobrazowym oparty o układ wodny (struga i staw) z charakterystycznymi cechami:
    - geometrycznie kształtowana strefa wejściowa do budynku (elewacja frontowa i ogrodowa),
    - aleja obwodnicowa,
    - nasadzenia luźnych drzew i krzewów,
    - nasadzenia egzotycznych gatunków,
  - b) strefę konserwatorskiej ochrony układu rozplanowania „**B**” w zasięgu, której znajduje się cały obszar objęty planem, niewyróżnioną na rysunku planu (jej granice ustalone w zmianie studium znajdują się poza obszarem objętym planem), w której ochronie podlegają:
    - sieć drogowa i linie regulacyjne dróg,
    - osie kompozycyjne,
    - nasadzenie alejowe,
  - c) strefę obserwacji archeologicznej „**OW**” wyróżnioną na rysunku planu, obejmującą północny fragment obszaru objętego planem, w której:

- ochronie podlegają stanowiska archeologiczne tworzące skupisko osadnicze o dużej wartości naukowej i historycznej,
- nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;

6) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

**§8.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**:

- 1) w obszarze objętym planem jako teren uznany w zmianie studium za obszar przestrzeni publicznych wskazuje się park im. I. Paderewskiego wraz z przestrzenią wokół dawnego obiektu przemysłowego przeznaczonego do celów użyteczności publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/U**;
- 2) szczegółowe wymogi wynikające z potrzeb kształtowania terenu, o którym mowa w pkt 1 sformułowano w Rozdziale 3;
- 3) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią:
  - a) teren zieleni parkowej z towarzyszącymi programem usługowym oznaczony symbolem **ZP/U**,
  - b) tereny komunikacji oznaczone symbolem **KD** (drogi publiczne).

**§9.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące **parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych;
- 6) minimalną ilość miejsc do parkowania.

**§10.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na faktyczne uwarunkowania: własność komunalna oraz charakter zagospodarowania (park ujęty w rejestrze zabytków), odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

**§11.** Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) nie ustala się tymczasowych zasad zagospodarowania i urządzenia terenów.

**§12.** Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych, z dopuszczeniem tych obiektów (w tym o charakterze tymczasowym), o których mowa w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3.

**§13.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej**:

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez istniejące drogi publiczne (**KD**):
  - a) ul. Ks. J. Kitowicza – drogę główną (G),
  - b) ul. I. Mościckiego – drogę zbiorczą (Z),
  - c) ul. Parkową – drogę dojazdową (D);
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w pkt. 1 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3.

**§14.** 1. Na obszarze objętym planem obowiązują **następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów konsumpcyjnych, użytkowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej stosownie do potrzeb rozwojowych,
  - c) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do wskazanej oczyszczalni,
  - b) docelowo dopuszcza się odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) na całym obszarze zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny przez infiltrację do gruntu lub do pobliskich zbiorników wodnych, cieków wodnych, rowów;

- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej w zależności od potrzeb sieci elektroenergetycznej,
  - b) budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych, do czasu ich realizacji dopuszcza się użytkowanie i remont istniejących linii napowietrznych,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci średniego napięcia 15 kV oraz nowej stacji transformatorowej SN/nN, wyłącznie jako wewnętrznej wolno stojącej lub wbudowanej,
  - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączania do sieci) o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem ich lokalizacji w oznaczonych na rysunku planu strefie zieleni urządzonej i strefie wejściowej, urządzenia infrastruktury technicznej winny być niewidoczne dla użytkowników tych stref;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub alternatywnie po gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne i/lub pompy ciepła, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem ich lokalizacji w oznaczonych na rysunku planu strefie zieleni urządzonej oraz strefie wejściowej, urządzenia infrastruktury technicznej winny być niewidoczne dla użytkowników tych stref,
  - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną: dopuszcza się projektowaną sieć telekomunikacyjną jako kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości.

2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację, z zachowaniem wzajemnych odległości oraz odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi publicznych dróg i ciągów.

**§15. 1.** W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** wydzielone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zieleni parkowej z towarzyszącym programem usługowym oznaczony symbolem **ZP/U**;
- 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem **KD**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i wyróżnionych na rysunku planu wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania**

**§16.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zielen parkowa z towarzyszącym programem usługowym, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) usługi publiczne z możliwością usług komercyjnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym służące do wydarzeń kulturalnych integrujących lokalną społeczność, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału terenu na działki zgodnie z §10;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie ustala się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie podworskiego parku z układem wodnym z obowiązkiem przeprowadzenia jego rewaloryzacji,
  - b) program rewaloryzacji historycznego założenia powinien obejmować:
    - zachowanie i uczytlnienie układu kompozycyjnego opartego na układzie wodnym oraz ochronie starodrzewu z położeniem nacisku na podwyższenie walorów: przyrodniczego i krajobrazowego,
    - dostosowanie wprowadzanego zróżnicowanego programu użytkowego i związanych z nim elementów zagospodarowania do charakteru zabytku i współczesnych potrzeb,
    - renowację zieleni parkowej z działaniami pielęgnacyjnymi, konserwacyjnymi, niezbędnymi wycinkami i uzupełnieniem historycznego drzewostanu,
    - renowację układu wodnego z zachowaniem jego geometrii,
  - c) w kompozycji parkowej obowiązuje uwzględnienie podstawowych elementów układu kompozycyjnego wymienionych w §5 ust. 1 pkt. 3,
  - d) dla zieleni parkowej obowiązują zakazy:
    - sadzenia w historycznej części parku nowych, obecnie powstających odmian roślin krajowych i importowanych za wyjątkiem roślin sadzonych w ramach ogrodu sensorycznego,
    - sadzenia drzew i krzewów w formach i kształtach nieodpowiadających charakterowi nasadzeń parków krajobrazowych,

- wycinania najbardziej wartościowych drzew, poza będącymi w złym stanie sanitarnym zagrażającym bezpieczeństwu użytkowników parku, wskazane do wycinki z innych powodów w wyniku dobrze uzasadnionej kolizji z projektem rewaloryzacji z uwzględnieniem przesadzenia lub nasadzeń zastępczych,
- e) dla drzew posiadających status pomnika przyrody, zaznaczonych na rysunku planu i wymienionych w §6 ust. 1 pkt 3 lit. a, w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa:
  - obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z wymogami dotyczącymi ochrony pomnika przyrody zawartymi w przepisach odrębnych,
  - dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej oraz ścieżek gruntowych pod warunkiem nienaruszania systemów korzeniowych,
- f) dla drzew okazowych posiadających walory pomnikowe oraz drzew reprezentujących egzotyczne i rodzime gatunki wymienionych w §6 ust. 1 pkt 3 lit. b, c obowiązuje ich ochrona i zakaz likwidacji z zastrzeżeniem zawartym w lit. d, tiret trzecie oraz zakaz działań w ich bezpośrednim sąsiedztwie mogących mieć na nie niekorzystny wpływ,
- g) dla podkreślenia walorów kulturowych parku należy wprowadzić funkcję dydaktyczną w postaci tablic informujących o tematyce historycznej związanej z parkiem i gminą,
- h) dla ścieżek, alejek i innych elementów wyposażenia obowiązują:
  - zakaz nawierzchni betonowych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 5, lit. a, tiret piąte oraz pkt 5, lit. c, tiret szóste,
  - ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, tablice informacyjne, tablice ścieżki dydaktycznej, tabliczki opisujące drzewa pomnikowe i okazowe w formie i kolorystyce dostosowanej i uwzględniającej zabytkowy charakter parku, zwłaszcza układ kompozycyjny i krajobrazowe otoczenie,
- i) w zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie oznaczonych na rysunku planu stref funkcjonalnych:
  - strefy zieleni urządzonej,
  - strefy wejściowej,
  - strefy lokalizacji usług obejmującej fragmenty terenu oznaczone na rysunku planu literami A i B,
- j) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
- k) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14,
- l) w zakresie ochrony akustycznej:
  - dla fragmentów terenu, oznaczonych jako strefa zieleni urządzonej oraz strefa wejściowa, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - dla fragmentu terenu oznaczonego jako strefa lokalizacji usług oznaczona na rysunku planu literą A tylko dla funkcji związanej z czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązuje dopuszczalny

poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w porze dziennej, w przypadku innych funkcji, zgodnie z przepisami odrębnymi brak wymagań akustycznych,

- fragment terenu oznaczony jako strefa lokalizacji usług oznaczona na rysunku planu literą B, zgodnie z przepisami odrębnymi nie podlega kwalifikacji akustycznej;

5) warunki zagospodarowania stref funkcjonalnych:

a) w strefie zieleni urządzonej:

- dopuszcza się zróżnicowane elementy infrastruktury parkowej związane ze zróżnicowanymi funkcjami parku, tj.: ścieżka zdrowia, letnia scena z widownią, rzeźby ustawione w charakterystycznych punktach, ogród sensoryczny, plac zabaw dla dzieci, labirynt z rosarium, pergola, ścieżka dydaktyczna o tematyce przyrodniczej i historycznej, tablice informacyjne, pomost widokowy, mostki w miejscach skrzyżowania ścieżek ze strugą itp. w formie i kolorystyce dostosowanej i uwzględniającej zabytkowy charakter parku, zwłaszcza układ kompozycyjny i krajobrazowe otoczenie,
- dla letniej sceny obowiązują: drewniana konstrukcja, lokalizacja na zamknięciu głównej osi widokowej, o której mowa w §5 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz powiązanie z aleją obwodnicową,
- przebieg alei obwodnicowej wskazany na rysunku planu ma charakter orientacyjny i może podlegać uściśleniom,
- obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
- w pasie o szerokości 20,0 m wyznaczonym wzdłuż południowej i wschodniej granicy strefy lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu literą A, o której mowa w lit. c, dopuszcza się ciągi piesze o nawierzchni utwardzonej w formie drobnowymiarowych, betonowych płyt chodnikowych (o wymiarach np. 25 x 25 cm lub 30 x 30 cm),

b) w strefie wejściowej związanej z głównym wejściem do parku:

- obowiązuje lokalizacja stojaków na rowery i koszy na śmieci,
- dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych oraz tablic ścieżki dydaktycznej,
- obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,

c) w strefie lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu literą A ustala się:

- zagospodarowanie w formie dawnego obiektu przemysłowego dostosowanego do potrzeb użyteczności publicznej (usługi administracji, kultury, itp.) z dopuszczeniem jego przebudowy, rozbudowy wraz z niezbędnym zapleczem,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
- intensywność zabudowy : minimalna – 0,2, maksymalna – 0,6,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
- miejsca parkingowe w minimalnej ilości 25 stanowisk,

- dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne, pieszce, drogę przeciwpożarową, parkingi o nawierzchni utwardzonej w formie drobnowymiarowych zróżnicowanych rozmiarowo, betonowych płyt chodnikowych (o wymiarach np. 25 x 25 cm lub 30 x 30 cm),
  - dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wyłącznie na dachu budynku,
- d) w strefie lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu literą B ustala się:
- zagospodarowanie z wykorzystaniem istniejącego obiektu straży pożarnej z dopuszczeniem jego przebudowy, rozbudowy i możliwością lokalizacji usług publicznych lub/i usług komercyjnych wraz z niezbędnym zapleczem,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - intensywność zabudowy: minimalna – 0,2, maksymalna – 0,8;
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
  - miejsca parkingowe w minimalnej ilości:
    - działalność straży pożarnej: dla samochodów ratowniczo-gaśniczych lub specjalnych: 2 stanowiska stałe; dla samochodów osobowych: 1 stanowisko na 2 osoby zatrudnione,
    - biura – 25 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - usługi, w tym handel – 15 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>,
    - usługi gastronomii – 20 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - usługi zdrowia – 1 stanowisko / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) dla zagospodarowania wymienionego w lit. c, tiret pierwsze oraz lit. d, tiret pierwsze obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych,
- f) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wyłącznie na dachu budynku;
- 6) warunki dla istniejącej i projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem zawartym w lit. b tiret czwarte,
- b) w strefie lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu literą A:
- maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m,
  - kąt pochylenia połaci dachowych 0 ° - 25° z zastosowaniem attyki o prostej formie umożliwiającej zamaskowanie infrastruktury technicznej umieszczonej na połaci dachowej tj. np. panele fotowoltaiczne, urządzenia klimatyzacyjne,
  - dla budynku przemysłowego dostosowywanego dla nowych funkcji obowiązuje przekształcenie z użyciem nowoczesnych materiałów, zastosowanie rozwiązań łączących współczesną architekturę z elementami nawiązującymi do historycznej zabudowy, np. podkreślenie wejścia od strony południowej – parkowej – taras, itp.,

- dopuszcza się lokalizację pergoli na odpady poza ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy,
- c) w strefie lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu literą B:
  - maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
  - kąt pochylenia połaci dachowych 0°-30°,
  - w ramach rozwiązań architektonicznych oraz doboru materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowaną elewację widoczną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-G** – ul. Ks. J. Kitowicza, obowiązuje zakaz lokalizacji zaplecza od strony tej ulicy,
- d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- e) zakaz umieszczania na elewacji frontowej urządzeń technicznych, tj. klimatyzatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, mikroinstalacje fotowoltaiczne,
- f) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wyłącznie na dachu budynku.

**§17. 1.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania dróg w obszarze objętym planem:

- 1) wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami:
  - a) **1KD-G** – droga główna,
  - b) **2KD-Z** – droga zbiorcza,
  - c) **3KD-D** – droga dojazdowa;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 ustala się:
  - a) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenów,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenów.

2. Dla poszczególnych dróg publicznych ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) dla ul. Ks. J. Kitowicza – drogi wojewódzkiej nr 726 relacji Rawa Mazowiecka - Opoczno, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-G**:
  - a) północno-zachodnią linię rozgraniczającą wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 6,3 do 9,5 m od granicy działki drogowej,
  - b) lokalizację zatoki autobusowej wraz z przystankiem autobusowym;
- 2) dla ul. I. Mościckiego – drogi powiatowej DP4309E relacji Rzeczyca - Królowa Wola, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-Z**: północno-zachodnią linię rozgraniczającą wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 5,9 do 10,9 m od granicy działki drogowej;
- 3) dla ul. Parkowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD-D**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 10,2 do 15,3 m,
  - b) obowiązuje odtworzenie alei lipowej podkreślającej historyczną oś widokową, o której mowa w §5 ust. 1 pkt 3 lit. a,
  - c) od północnej strony jezdni obowiązuje lokalizacja chodnika powiązanego funkcjonalnie z parkiem, dla którego dopuszcza się nawierzchnię betonową,

- d) w części wschodniej terenu obowiązuje organizacja przestrzeni w sposób akcentujący główne wejście do parku np. poprzez poszerzenie chodnika, umieszczenie tablicy informacyjnej, tablicy dydaktycznej, stojaków na rowery, kosza na śmieci itp.,
- e) w części zachodniej terenu dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.

3. Dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD-D** oraz fragmentu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-G** znajdujących się w wyznaczonej na rysunku planu strefie obserwacji archeologicznej – „OW”, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, 2 obowiązują wymogi ustalone w §7 ust. 1 pkt 5 lit. c.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§18.** Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.): ze względu na rodzaj własności (komunalna) oraz charakter zagospodarowania (zieleń i usługi publiczne, drogi), dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZP/U**, **1KD-G**, **2KD-Z**, **3KD-D** nie ustala się stawki procentowej.

**§19.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Parkowej w Rzeczyca zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/203/2017 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 25 maja 2017 r., zmienionego uchwałą Nr IX/57/2019 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 26 czerwca 2019 r.

**§20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeczyca.

**§21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Rzeczyca